



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Liberci rozhodl dne 22.03.2017 předsedkyní senátu JUDr. Reginou Sypeckou jako samosoudkyní ve věci žalobce [celé jméno žalobce], [datum narození], bytem [adresa žalobce], zastoupeného JUDr. Miroslavem Stegurou, [datum narození], bytem [adresa], jako obecným zmocněncem, proti žalovanému [celé jméno žalovaného], [datum narození], bytem [adresa žalovaného], Švýcarsko, zastoupenému JUDr. Miroslavou Fialovou, advokátkou, se sídlem Jánská 864/4, Liberec, o určení oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu,

takto:

- I. Výpověď z nájmu bytu č. 2, o velikosti 1+1, v přízemí domu čp. 265, v ul. [ulice], Liberec VII, daná žalovaným žalobci dne 06.06.2015, není dána po právu.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 6.400 Kč do tří dnů po právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

Žalobce podal u zdejšího soudu žalobu, kterou se domáhal vydání rozhodnutí, jímž by byla vyslovena neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu, kterou obdržel žalobce jako nájemce bytu č. 2, o velikosti 1+1, v přízemí domu čp. 262 v Liberci VII, v ulici [ulice] od žalovaného coby pronajímatele, a to dne 6.6.2015. Výpověď byla dána s odkazem na ust. § 2288 odst. 2 písm. b) o.z., kdy byl uveden důvod, že žalovaný byt potřebuje pro svého bratra, u něhož probíhá rozvodové řízení, žije v domě, který je rozestavěný a bude si zajišťovat bydlení v Liberci. Žalobce namítl, že výpovědní důvod není dostatečně určitý, pokud jde o označení uvedeného bratra jménem a dalšími údaji, které by jednoznačně ukazovaly na konkrétní osobu. Dále se domáhal vyslovení neplatnosti z toho důvodu, že k výpovědi nebyla přiložena plná moc, tj. oprávnění správce nemovitosti tuto výpověď vypracovat, podepsat a zaslat.

Soud provedl dokazování výslechem žalobce, dále výslechy svědků [jméno] [celé jméno žalobce] a Ing. [jméno] [celé jméno žalovaného], listinnými důkazy, tj. výpisem z katastru nemovitostí,

výpovědi z nájmu bytu ze dne 15.06.2015, dohodou o užívání bytu, protokolem o převzetí bytu z roku 1985 a dále plnou mocí udělenou žalovaným firmě Lada Martimex k zastupování v těchto záležitostech. Na základě těchto provedených důkazů pak soud rozsudkem ze dne 20.1.2016 rozhodl, že výpověď z nájmu bytu je neoprávněná, a to z toho důvodu, že není naplněn důvod uvedený v ust. § 2288 odst. 2 písm. b) o.z., dále žalobu na určení, že výpověď z nájmu bytu je neplatná zamítl s tím, že toto právní jednání splňovalo veškeré náležitosti příslušných ustanovení o výpovědi z nájmu bytu a nebyl dán důvod pro vyslovení neplatnosti tohoto právního jednání.

Proti rozsudku podali odvolání žalobce i žalovaný. Žalobce nesouhlasil se zamítnutím žaloby na určení neplatnosti z nájmu bytu. Žalovaný napadl výrok o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu a dále výrok o náhradě nákladů řízení. Odvolací soud usnesením ze dne 17.10.2016 č.j.: 30 Co 143/2016 – 240 rozsudek okresního soudu zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení s tím, že se soud zabýval jiným předmětem řízení, než pro jaký byla žaloba podána, kdy navíc nebylo vyjasněno, zda se žalobce domáhá vydání samostatného rozhodnutí o neoprávněnosti výpovědi z důvodu relativní neplatnosti a samostatného rozhodnutí o její neplatnosti z dalších důvodů, když i samotný žalobce prostřednictvím svého zástupce formulaci petitu několikrát změnil.

Soud v souladu s právním názorem odvolacího soudu vyzval žalobce k vyjádření, zda se domáhá výlučně přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu dle § 2290 o.z. z důvodu její neplatnosti, kterou spatřuje v neoznačení konkrétní osoby, pro kterou žalovaný byt potřebuje či zda se současně domáhá i určení její neplatnosti.

Žalobce v obnoveném řízení upřesnil, že se domáhá výlučně přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, kdy nadále trvá na tom, že výpověď je neoprávněná z důvodu nedostatečného vymezení výpovědního důvodu, neboť žalobci bylo sděleno, že byt potřebuje žalovaný pro svého bratra a vzhledem k tomu, že žalovaný má bratry dva, nebylo zřejmé, pro kterého z bratrů tento svůj byt vyžaduje. Dále žalobce rozšířil žalobu o přezkum oprávněnosti výpovědi i z důvodu naplnění výpovědního důvodu za situace, kdy bylo v předchozím řízení vyjasněno, že měl být byt uvolněn pro Ing. [jméno] [celé jméno žalovaného], tento však neměl prokazatelně v době, kdy byla žalobci dána výpověď bytovou potřebu, pro kterou bylo nutné dát žalobci výpověď z nájmu bytu. Žalobce proto navrhl, aby bylo rozhodnuto, že výpověď z nájmu bytu je neoprávněná i z tohoto důvodu.

Soud z listinného důkazu, a to z výpovědi z nájmu bytu ze dne 06.06.2015, kterou dal žalovaný žalobci, vzal za prokázané, že tato výpověď byla dána z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2 písm. b) o.z., kdy tento důvod žalovaný konkretizoval tak, že, „dává výpověď kvůli skutečnosti, že probíhá rozvodové řízení jeho bratra, který v současné době žije v domě bez čp., který je rozestavěný a který bude muset prodat v rámci majetkového vypořádání se s věřiteli a svojí manželkou. Vzhledem k tomu, že nežije v Liberci a žádá o svěření dětí do střídavé péče a musí být dětem i blíže škole a své práci, musí mu žalovaný pomoci a chce mu upravit bydlení v bytě žalobce a vyhradit mu a jeho dětem přízemí domu, kde má žalobce pronajatý byt“.

Z výpovědi svědka [příjmení] [jméno] [celé jméno žalovaného] pak soud zjistil, že tento je bratrem žalovaného, který ke dni 16.12.2015, kdy byl proveden jeho výslech, byl již rok v rozvodovém řízení, řeší úpravu poměrů nezletilých dětí na dobu po rozvodu, tato řízení však dosud nejsou skončena. Bytová potřeba svědka k uvedenému datu tedy i k datu 06.06.2015 zatím nenastala, neboť se situace odvíjí od majetkového vypořádání mezi manželi, tedy zda bude nadále svědek bydlet v rodinném domě ve Světlé pod Ještědem či zda si bude zajišťovat byt v Liberci. Z výpisu z evidence obyvatel pak soud zjistil, že žalovaný [celé jméno žalovaného] má nejen bratra [jméno] [celé jméno žalovaného], [datum narození], ale i bratra [jméno] [celé jméno žalovaného], [datum narození].

Podle § 2288 odst. 2 písm. b) o.z. pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného

nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii ve II. stupni. Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odstavcích 1 a 2, uvede výpovědní důvod ve výpovědi.

Podle § 580 odst. 1 o.z. neplatné je právní jednání, které se příčí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje. [příjmení] jde o uvedení výpovědního důvodu, zákon vyžaduje, aby tento důvod byl dostatečně specifikovaný a konkretizovaný, aby bylo zabráněno zneužití daného výpovědního důvodu a byl dán i prostor nájemci ke vznesení námitek proti uvedenému výpovědnímu důvodu. V daném případě má soud za to, že formulace výpovědního důvodu nesplňovala náležitosti dostatečně určitého a srozumitelného právního jednání, které tak nemohlo vyvolat právní následky, jež zákon s takovým právním jednáním spojuje. Za této situace soud dospěl k závěru, že výpověď z nájmu bytu je v části, v níž je uváděn výpovědní důvod, neplatná a z toho titulu nelze tuto výpověď hodnotit jinak, než že nebyla dána po právu.

Pokud jde o naplnění samotného výpovědního důvodu, bylo prokázáno ze svědecké výpovědi Ing. [jméno] [celé jméno žalovaného], o jakého bratra, pro něhož chce byt uvolnit, se jedná a bylo zjištěno, že tento byt byl žalovaným svému bratru Ing. [jméno] [celé jméno žalovaného] nabídnut jako možnost bydlení v případě přestěhování svědka do Liberce. Tato potřeba však v době, kdy byla žalobci dána výpověď, nebyla aktuální záležitost, svědek ještě několik měsíců poté nadále užíval svůj rodinný dům, přestěhování do Liberce bylo ve stadiu úvah. Na základě těchto důkazů pak soud dospěl k závěru, že výpovědní důvod v době, kdy byla žalobci dána výpověď nájmu bytu, nebyl dán, není dán ani v současné době a výpověď z nájmu bytu s uvedením tohoto konkrétního výpovědního důvodu je tedy neoprávněná.

O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř., když žalobce měl ve věci plný úspěch a uplatnil náklady v řízení spočívající v zaplacení soudního poplatku za podání žaloby a z odvolání, tedy 2x 2.000 Kč, dále 8x paušální náhrady po 300 Kč, tedy celkem 6.400 Kč. Soud rozhodl, že žalovaný je povinen tyto náklady žalobci nahradit tak, jak je ve výroku rozsudku uvedeno.

Poučení:

Proti rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci, prostřednictvím Okresního soudu v Liberci, písemně, dvojmo.

Liberec 22. března 2017

JUDr. Regina Sypecká
soudkyně